Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕРШИНА»

354000, Краснодарский край, г. Сочи, пер. Горького, д. 24, корпус 1, помещение 145

ИНН/КПП 2366032255/236601001 ОГРН 1212300066362

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВЕРШИНА» по состоянию на 31.12.2025 года

1. Общие сведения

1.1. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЕРШИНА".

1.2. ИНН, КПП, ОГРН организации: 2366032255/236301001 ОГРН 1212300066362.

1.3. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения в Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, дата внесения записи 19.11.2021 г.

1.4. Место нахождения: 354000, Краснодарский край, Сочи г, пер. Горького, дом 24, корпус 1, помещение 145.

1.5. Общество зарегистрировано в государственных внебюджетных фондах:

– в Пенсионном фонде РФ, регистрационный № 033-024-087290;

– Фонде социального страхования РФ, регистрационный № 2316004776;

– Фонде обязательного медицинского страхования РФ, регистрационный 033-024-087290.

1.6. Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств, нет.

1.7. Основной целью создания и деятельности Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

1.8. ООО «Вершина» является держателем контрольного пакета акций АО «Отель Звездный» ИНН 2320022367 .

1.9. Единоличным исполнительным органом Общества является директор – Каракегян Гаянэ Сагаковна (избран протоколом 1 от 11.11.2021 г.).

1.10. Размер уставного капитала равен - 8 781 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.

1.11. Участниками ООО «СЗ «ВЕРШИНА» является:

Невзорова Анна Владимировна (50% доля в уставном капитале) – 4 390,67 тыс. руб.;

Михайлов Артур Генрикович (50% доля в уставном капитале) – 4 390,67 тыс. руб.

Бенефициарные лица – Невзорова Анна Владимировна и Михайлов Артур Генрикович.

1.12. Основные виды деятельности организации: ОКВЭД 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий.

1.13. Численность работников по состоянию на 31.12.2025 г. составила 1 человек. Средняя заработная плата в организации: 25 тыс. руб. за 2025 г. Заработная плата выплачивалась своевременно.

2. Сведения об учетной политике

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, учетной политикой с использованием специализированной бухгалтерской программы «1С: Предприятие» 8.3.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы" в качестве условно-постоянных, ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 " Управленческие расходы ", в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Сырье и материалы принимаются к учету по фактической себестоимости. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. Единица бухгалтерского учета материально-производственных запасов может быть номенклатурный номер. При отпуске материалов в производство или на иные цели их оценка производится следующим способом – по средней. Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости.

Применяется ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Основные средства отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом амортизации. Срок полезного использования объекта основных средств определяется самостоятельно, он устанавливается исходя из ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Расходы на ремонт основных средств списываются в полном объеме на затраты в том периоде, к которому они относятся.

При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации. Норма амортизации по основным средствам исчисляется исходя из срока полезного использования.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся (если его можно определить на основании договора или иного первичного документа).

Расходы на приобретение программного обеспечения и лицензий на право его использования учитываются в составе расходов будущих периодов и списываются равномерно на текущие расходы в течение периода, предусмотренного договором или лицензией.

Составление отчета о движении денежных средств осуществляется Обществом в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств». Величина денежных потоков в иностранной валюте отражается в Отчете по официальному курсу иностранной

валюты на дату совершения хозяйственной операции. Авансы полученные классифицируются обществом, как поступления от продажи, а авансы выданные – в качестве платежей. Денежные потоки отражаются в Отчете свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность его контрагентов, и когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.
2.2 Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

Нематериальные активы в организации отсутствуют.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Основные средства в организации отсутствуют.

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Права пользования активами в организации отсутствуют.

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства в организации отсутствуют.

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования в организации отсутствуют.

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) :

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	130	-	-	-	(130)	-	-	-
	За 2024 г.	130	-	-	-	-	-	130	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость в организации отсутствуют.

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
	За 2025 г.	6 929 098	-	461 140	715 342	-	-	-	-	6 674 896	-

Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2024 г.	-	-	8 866 098	1 937 000	-	-	-	-	6 929 098	-
в том числе: Акции	За 2025 г.	5 307 014	-	1	-	-	-	-	-	5 307 015	-
	За 2024 г.	-	-	5 307 014	-	-	-	-	-	5 307 014	-
Предоставленные займы	За 2025 г.	1 622 084	-	461 139	715 342	-	-	-	-	1 367 881	-
	За 2024 г.	-	-	3 559 084	1 937 000	-	-	-	-	1 622 084	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	737 626	-	737 021	1 012 922	-	-	-	-	461 725	-
	За 2024 г.	1 598 200	-	13 267 445	14 127 819	-	-	-	-	737 626	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	737 626	-	737 021	1 012 922	-	-	-	-	461 725	-
	За 2024 г.	200	-	2 778 576	2 041 150	-	-	-	-	737 626	-
Депозиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 598 000	-	10 488 869	12 086 869	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	7 666 724	-	1 198 161	1 728 264	-	-	-	-	7 136 621	-
	За 2024 г.	1 598 200	-	22 133 543	16 064 819	-	-	-	-	7 666 724	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Иное использование финансовых вложений в организации отсутствует.

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	2	-	-	-	-	-	X	X	2	-
	За 2024 г.	2	-	-	-	-	-	X	X	2	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-
	За 2024 г.	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав в организации отсутствуют.

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)			На конец периода	
				поступило	списано	переклассифицировано		

		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	306 460	-	402 260	-	(50 442)	-	-	-	658 278	-
	За 2024 г.	4 516 678	-	291 453	-	(4 501 670)	-	-	-	306 460	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 473	-	13	-	(1 463)	-	-	-	22	-
	За 2024 г.	1 404	-	330	-	(261)	-	-	-	1 473	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 500	-	-	-	(1 500)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 501 409	-	1 500	-	(4 501 409)	-	-	-	1 500	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	303 487	-	402 240	-	(47 479)	-	-	-	658 248	-
	За 2024 г.	13 865	-	289 622	-	-	-	-	-	303 487	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	306 460	-	402 260	-	(50 442)	-	-	X	658 278	-
	За 2024 г.	4 516 678	-	291 453	-	(4 501 670)	-	-	X	306 460	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Просроченная дебиторская задолженность в организации отсутствует.

8. Обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	6 823 775	-	-	(289 741)	-	-	6 534 034
	За 2024 г.	6 290 650	533 125	-	-	-	-	6 823 775
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	6 823 775	-	-	(289 741)	-	-	6 534 034
	За 2024 г.	6 290 650	533 125	-	-	-	-	6 823 775
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 202 682	202 372	-	(701)	-	-	1 404 353
	За 2024 г.	53 272	1 149 432	-	(22)	-	-	1 202 682
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	198	48	-	-	-	-	245
	За 2024 г.	176	23	-	-	-	-	198
Краткосрочные займы	За 2025 г.	11 765	-	-	(685)	-	-	11 080
	За 2024 г.	11 787	-	-	(22)	-	-	11 765
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	1 190 697	202 221	-	-	-	-	1 392 918
	За 2024 г.	41 309	1 149 388	-	-	-	-	1 190 697

Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2	103	-	(2)	-	-	103
	За 2024 г.	-	2	-	-	-	-	2
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	7	1	-	-	-	-	8
	За 2024 г.	-	7	-	-	-	-	7
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	13	-	-	(13)	-	-	-
	За 2024 г.	-	13	-	-	-	-	13
Итого	За 2025 г.	8 026 457	202 372	-	(290 442)	-	X	7 938 387
	За 2024 г.	6 343 922	1 682 557	-	(22)	-	X	8 026 457

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств) в организации отсутствуют.

8.3. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства в организации отсутствуют.

9. Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств в организации отсутствует.

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	302	300
Отчисления на социальные нужды	91	82
Амортизация	-	-
Прочие затраты	226	629

Итого по элементам	620	1 012
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	620	1 012

11. Государственная помощь

Государственная помощь в организации отсутствует.

12. Иная информация

12.1 Краткая характеристика доходов и расходов в отчетном периоде:

- Управленческие расходы -620 тыс.руб.
- Проценты к получению - 415 078 тыс.руб.
- Проценты к уплате - -1 312 038 тыс.руб.
- Прочие доходы - 822 930 тыс.руб.
- Прочие расходы - -1 560 тыс.руб.

Чистая прибыль (убыток) - -76 415 тыс.руб.

	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Чистые активы	(109 564)	(33 149)	(29 598)

12.2 Сведения о связанных сторонах

12.2.1 Связанными сторонами по отношению к организации являются:

Контрагенты Договоры	Сумма, руб.
ГК ДЕСО ООО (директор А.В. Невзорова)	137 224 972,00
Договор займа от 07.05.2024	6 000 000,00
Договор займа от 12.03.2024	9 574 972,00
Договор займа от 27.04.2024	8 150 000,00
Договор займа от 28.06.2024	72 000 000,00
Договор займа от 30.07.2025	11 500 000,00
Договор займа от 31.05.2024	30 000 000,00
МЕТРОПОЛИС ООО (директор А.В. Невзорова)	44 000 000,00
Договор займа № б/н от 27.02.2024	1 500 000,00
Договор займа от 30.07.2025	42 500 000,00
Итого	**181 224 972,00**

Индивидуальный предприниматель Невзорова Анна Владимировна предоставила краткосрочные процентные займы в сумме 685 тыс. руб.

Вознаграждение основному управленческому персоналу за 2025 год составили 302 тыс. руб, начисления на вознаграждение 91 тыс. руб.

12.3 События после отчетной даты

При исправлении ошибок, относящихся к прошлым отчетным периодам, Общество руководствуется ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчётности».

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Под совокупностью ошибок для целей применения ПБУ 22/2010 принимается сумма ошибок, выявленных в текущем отчетном периоде и отраженных в учете отчетного периода, которые относятся к одному и тому же отчетному периоду и влияют на показатели одной и той же статьи бухгалтерского баланса или отчета о финансовых результатах.

12.4. Условные обязательства или активы, оценочные обязательства

Условные факты хозяйственной деятельности (т.е. события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность организации, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на финансовые результаты. Резерв формируется Обществом при наличии сомнений в погашении дебиторской задолженности, т.е. при потере стоимости дебиторской задолженности вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Контрагентом обязательств перед Обществом, либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от оценки погашения полностью или частично.

В 2025 году оценочные резервы не создавались, а именно:

- резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности;
- резерв на оплату отпусков не формировался в связи с незначительной величиной и отсутствием накопленных неиспользованных отпусков.

Судебные разбирательства и претензионные споры, в результате которых могут возникнуть обязательства, отсутствуют.

12.5. Непрерывность деятельности

Прекращение деятельности не осуществлялось и не планируется.

Риск банкротства или нарушения непрерывности деятельности на данный момент отсутствует.

Директор _____ Г.С. Каракегян